



Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурно-планировочное бюро"
города Батайска

346880 Ростовская область, г.Батайск, ул.Ворошилова, д. 189;
тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51
e-mail: apbproekt@yandex.ru
ИНН: 6141061014, КПП: 614101001, ОГРН: 1236100034488;
р/с 407 028 106 522 801 000 68, ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ
по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды
использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011901:2305,
площадью 530 кв.м,

по адресу: Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск", город Батайск,
улица Олимпийское Кольцо, земельный участок 39,

расположенного в территориальной зоне
застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)






Заказчик: Шипилова Анжелика Леонидовна

29-2024

2024

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-6
	Ситуационный план	7
	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	8
	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)	9
	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)	10
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ); Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территорий муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)	11

Взаминв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

						29-2024		
Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	Содержание		
Начальник ОП		Семеренко О.П.			03.2024			
ГАП		Семеренко О.П.			03.2024			
Выполнил		Каланчина Д.Н.			03.2024			
Проверил		Семеренко О.П.			03.2024			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						 ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011901:2305, площадью 530 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Олимпийское Кольцо, земельный участок 39, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

разработано для Шипиловой Анжелики Леонидовны на основании:

- Договора 29-2024;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
- Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица В.А. 02.2024 г., принятый в ИСОГД г. Батайска 02.02.2024 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельном участке, площадью 530 кв.м) от 12.07.2023 г. № КУВИ-001/2023-160184374.

2). Характеристика земельного участка.

Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Олимпийское Кольцо, земельный участок 39 находится в восточной части г.Батайска.

Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011901:2305.
Площадь земельного участка составляет 530 кв. м.
Вид разрешённого использования земельного участка по документу – "для индивидуального жилищного строительства".

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №									
			Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			
	Начальник ОП	Семеренко О.П.						03.2024	Пояснительная записка		
	ГАП	Семеренко О.П.						03.2024			
	Выполнил	Каланчина Д.Н.						03.2024			
	Проверил	Семеренко О.П.						03.2024			
									29-2024		
									Стадия	Лист	Листов
									П	1	3
									 Муниципальное предприятие АПБ Архитектурно-планировочное бюро" г. Батайска		

Земельный участок ограничен:

- с севера:
 - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011901:2694;
по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город "Батайск",
город Батайск, улица Олимпийское Кольцо, земельный участок 41;
разрешённое использование: Магазины;
- с юга:
 - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011901:1980;
по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Батайск,
ул. Олимпийское Кольцо, 35;
разрешённое использование: объекты индивидуального жилищного строительства;
- с запада:
 - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011901:1959;
по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Олимпийское Кольцо, 28;
разрешённое использование: объекты индивидуального жилищного строительства;
 - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0011901:1960;
по адресу: Ростовская область, г Батайск, ул Олимпийское Кольцо, 26;
разрешённое использование: объекты индивидуального жилищного строительства;
- с востока –ул. Олимпийское Кольцо.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Олимпийское Кольцо, земельный участок 39 условно разрешённые виды использования "Магазины, бытовое обслуживание", согласно территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).

4). Основные габаритные размеры, толщина наружных стен и технико-экономические показатели, указанные в данном проектом предложении, предварительные и могут незначительно измениться на стадии проектирования.

Характеристики проектируемого объекта (предварительно):

- Общественное здание – магазин, предприятие бытового обслуживания:
- габаритные размеры – 12,0 x 19,0 м
- этажность – 1
- толщина наружных стен – 430 мм
- площадь застройки – 228 кв.м
- общая площадь здания (в пределах внутренних поверхностей наружных стен) – 202 кв.м
- Процент застройки – 43 %.

Взам. инв. №					
Подпись и дата					
Инв. № подл.					
<p>На стадии проектирования.</p> <p>Характеристики проектируемого объекта (предварительно):</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Общественное здание – магазин, предприятие бытового обслуживания:</u> • габаритные размеры – 12,0 х 19,0 м • этажность – 1 • толщина наружных стен – 430 мм • площадь застройки – 228 кв.м • общая площадь здания (в пределах внутренних поверхностей наружных стен) – 202 кв.м • Процент застройки – 43 %. 					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	
29-2024					Лист
					2

5). Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков согласно таблице 3 "Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 года №358, в действующей редакции, для видов разрешённого использования земельного участка:

- Магазины (4.4) – 1 машино-место на 45 кв.м общей площади;
- Бытовое обслуживание (химчистки, прачечные, ремонтные мастерские; 3.3) – 1 машино-место на 2 сотрудника.

Проектируемое общественное здание в дальнейшем предполагается эксплуатировать в качестве магазина и предприятия бытового обслуживания, либо всё здание в качестве магазина.

Расчёт машино-мест выполнен для магазина (всё здание).

Расчётная площадь для магазина (предварительно) – 202 кв.м.

$202 : 45 = 4,48$ м/м, принимаем 5 машино-мест.

По расчёту для магазина требуется 5 машино-мест для временного хранения автомобилей.

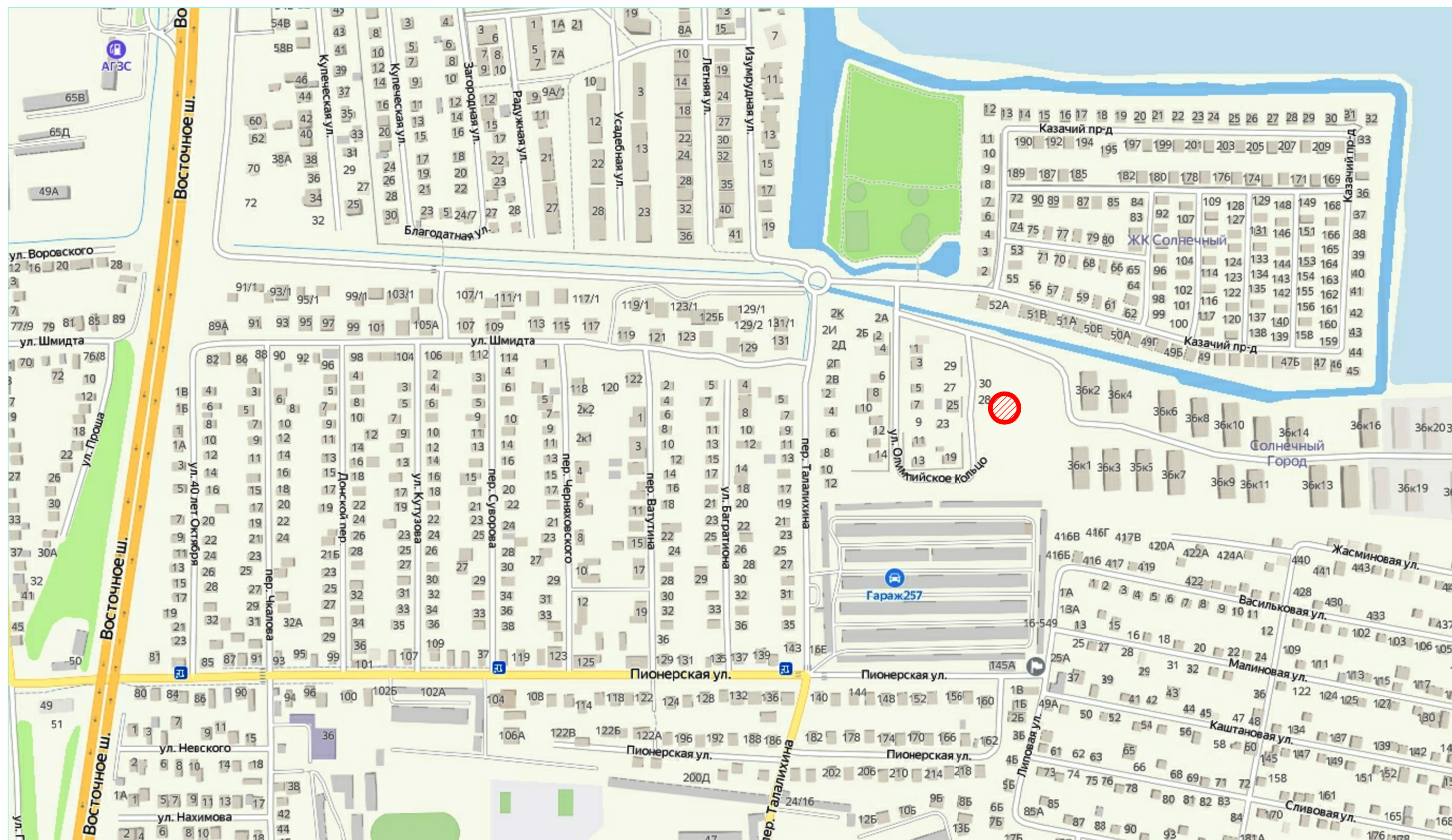
Расчётные показатели приблизительные, уточняются на стадии проектирования.

Проектным предложением предлагается разместить 5 парковочных машино-мест (для временного пребывания автомобилей) на территории земельного участка, в том числе 1 машино-место для МГН.

Условно разрешённые виды использования зоны садоводства и огородничества (Ж.1)	
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства
3.3. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	29-2024	Лист
						3



Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №






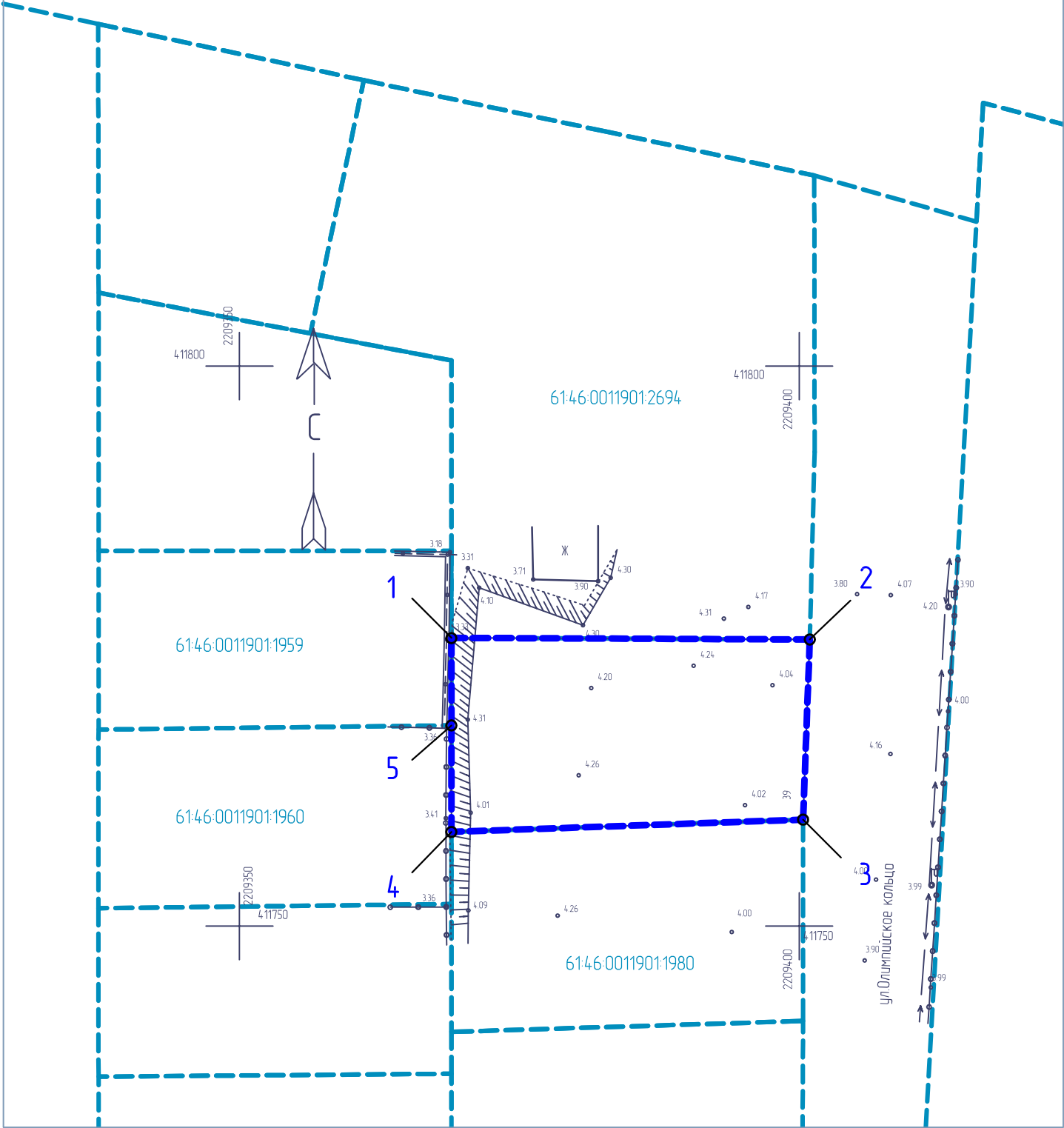
									29-2024-ПЗУ
									Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0019012305, площадью 530 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Олимпийское Кольцо, земельный участок 39, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата				
Начальник ОП	Семеренко О.П.			02.2024	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка	Стадия	Лист	Листов	
ГАП	Семеренко О.П.			02.2024		П	1	5	
Выполнил	Каланчина Д.Н.			02.2024					
Проверил	Семеренко О.П.			02.2024	Ситуационный план	 АПБ г.Батайск	000	"Архитектурно-планировочного	двора" г.Батайска

Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)



Сведения о характерных точках
границы земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	411775.74	2209368.93
2	411775.59	2209400.95
3	411759.51	2209400.35
4	411758.41	2209368.93
5	411767.92	2209368.93

Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу:
Российская Федерация, Ростовская область,
городской округ "Город Батайск", город Батайск,
улица Олимпийское Кольцо, земельный участок 39
- Граница соседних земельных участков,
расположенных в окружении
- 1 ○

Характерные точки границ земельного участка

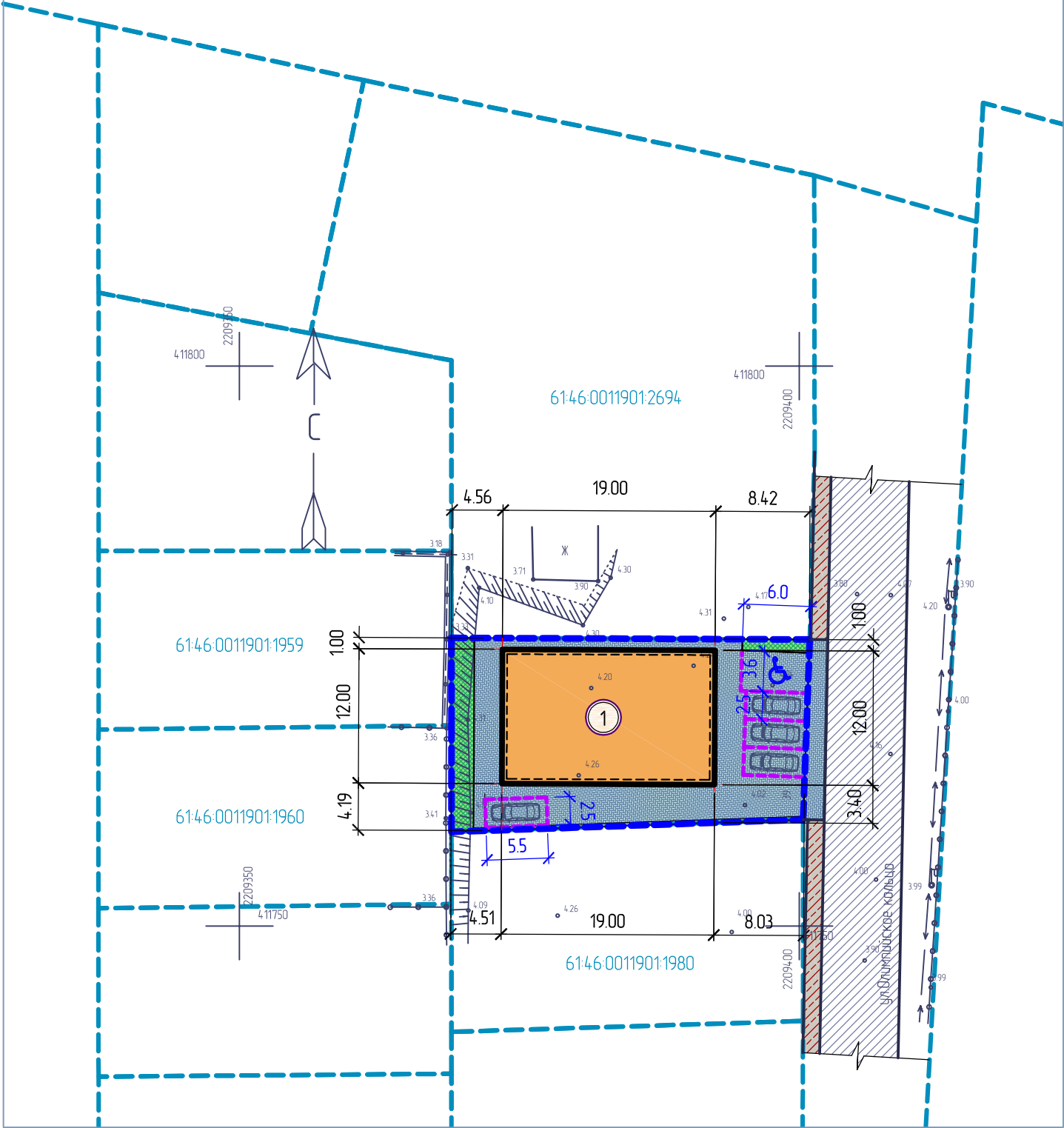
Примечание.

1. Схема расположения земельного участка на топографическом плане выполнена на топографическом плане земельного участка, подготовленном ИП Метелица В.А. 01.2024 г.

2. Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельном участке, площадью 433 кв.м) от 23.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-22466537.

							29-2024-ПЗУ		
							Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011901:2305, площадью 530 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Олимпийское Кольцо, земельный участок 39, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				03.2024	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка	П	2	
ГАП	Семеренко О.П.				03.2024				
Выполнил	Каланчина Д.Н.				03.2024				
Проверил	Семеренко О.П.				03.2024	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)		ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Олимпийское Кольцо, земельный участок 39
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- Порядковый номер строений
- Тротуарная бетонная плитка (предварительно, покрытие уточняется на стадии проектирования (П))
- Озеленение
- Парковочное место для временного пребывания автомобиля (на территории земельного участка)
- Парковочное место для временного пребывания автомобиля МГН (на территории земельного участка)
- Тротуар (предполагаемый)
- Проезд (ориентировочно)

Примечание.

- Схема планировочной организации земельного участка выполнена на топографическом плане земельного участка, подготовленном ИП Метелица В.А. 01.2024 г.
- Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельном участке, площадью 433 кв.м) от 23.01.2024 г. № КУВИ-001/2024-22466537.
- Мероприятия по водоотведению дождевых и талых вод с благоустраиваемой территории земельного участка и прилегающей к нему муниципальной территории на данном этапе не разрабатываются. Мероприятия по водоотведению будут разработаны на стадии проектирования в разделе ПЗУ после прохождения публичных слушаний, с учётом существующей градостроительной ситуации, проектируемых отметок и пр.

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Общественное здание (одноэтажный магазин, предприятие бытового обслуживания)	Проектируемое

						29-2024-ПЗУ		
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011901:2305, площадью 530 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Олимпийское Кольцо, земельный участок 39, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.	03.2024				П	3	
Г.А.П.	Семеренко О.П.	03.2024						
Выполнил	Каланчина Д.Н.	03.2024				Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)		
Проверил	Семеренко О.П.	03.2024						
						ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		



Земельный участок 61:46:0011901:2305

Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск",
город Батайск, улица Олимпийское Кольцо, земельный участок 39

для индивидуального жилищного строительства

План ЗУ → План КК →

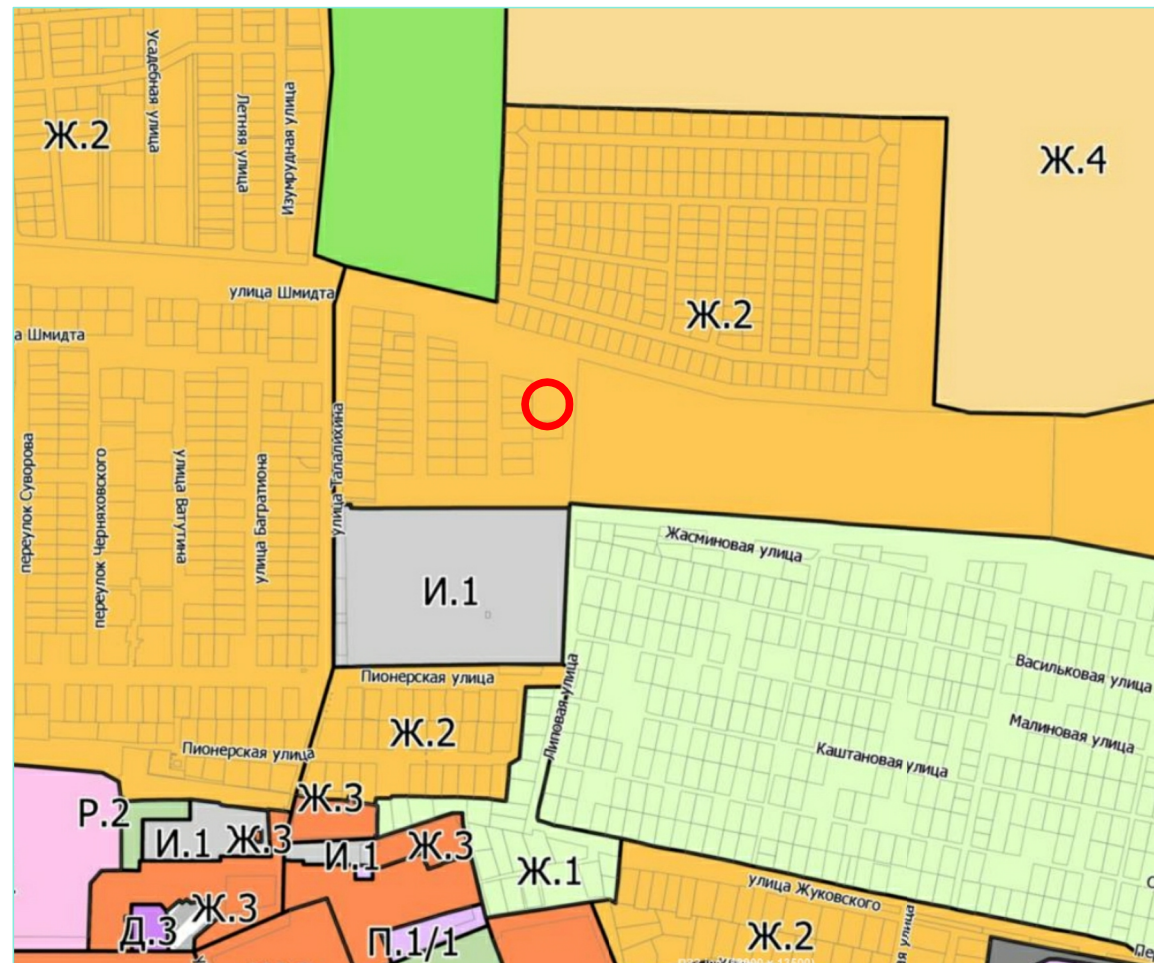


Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	61:46:0011901:2305
Кадастровый квартал:	61:46:0011901
Адрес:	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Олимпийское Кольцо, земельный участок 39
Площадь уточненная:	530 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 056 437,1 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	07.01.2023
дата применения:	01.01.2023

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	

Фрагмент карты градостроительного зонирования
муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).



1. Земельный участок по адресу: **Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Олимпийское Кольцо, земельный участок 39** находится в восточной части г.Батайска. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в **территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).**

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

2. Земельный участок по адресу: **Российская Федерация, Ростовская область, городской округ "Город Батайск", город Батайск, улица Олимпийское Кольцо, земельный участок 39** расположен в следующих зонах с особыми условиями использования территорий:

1). 304HT 61:00-6.1619

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"
Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

2). ЗОЧИТ 61:00-6.1630

Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный"

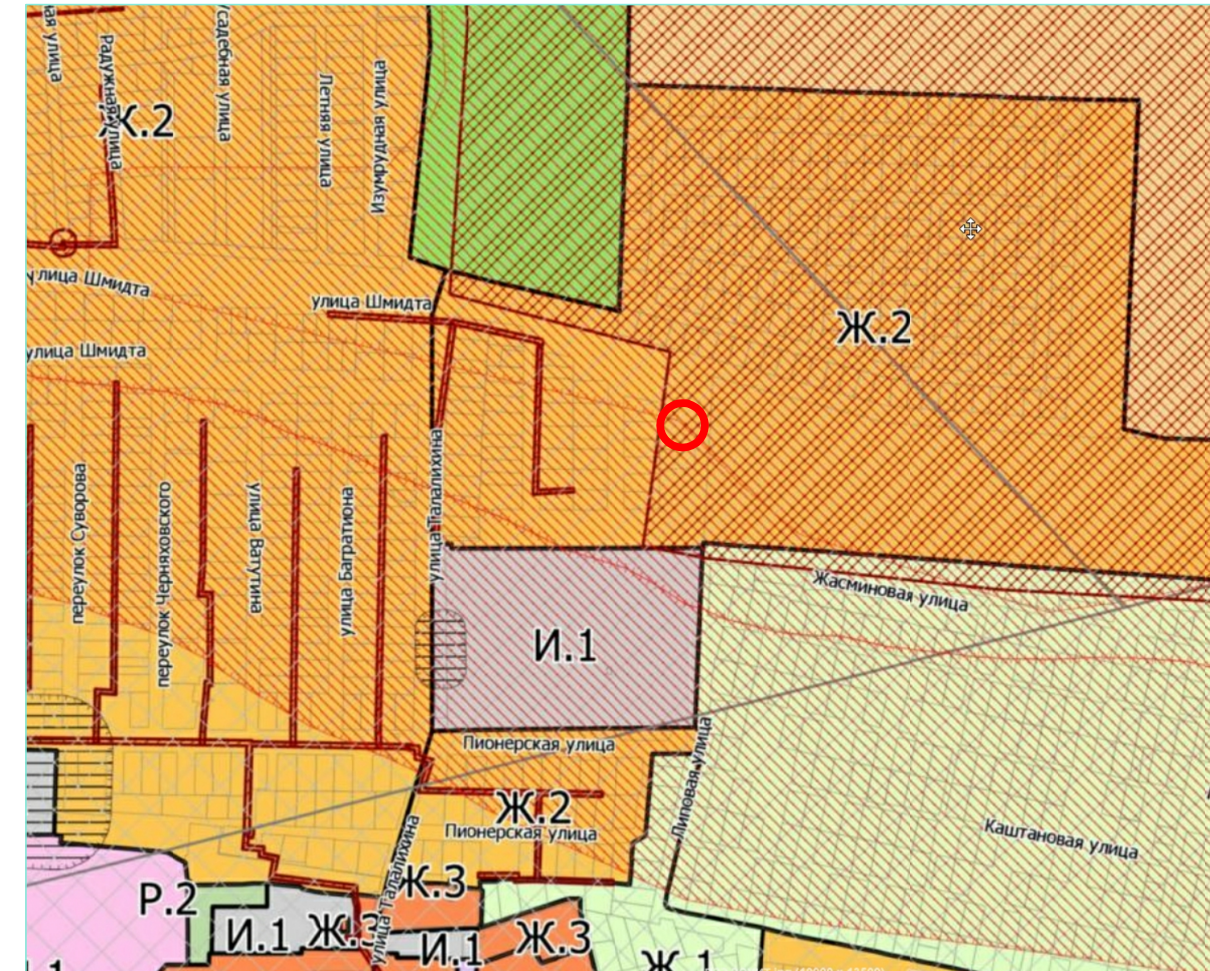
Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

3). ЗОЧНТ 61:00-6.978

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 5), расположенная по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г.Батайск

Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

Фрагмент карты градостроительного зонирования.
Зоны с особыми условиями использования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).



4). 30YNT 61:46-6.559

Вид: Иная зона с особыми условиями использования территории
Иные зоны с особыми условиями использования территории.

5). 304HT 61:00-6.1378

Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуз (г. Батайск); р. Койсуз (г. Батайск)

Вид: Иная зона с особыми условиями использования территории
Иные зоны с особыми условиями использования территории

6). ЗОЧИТ 61:00-6.1282

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6)

Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов

7). 304HT 61:00-6.1280

Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)

Вид: Охранная зона транспорта. Зона охраны искусственных объектов.

[illegible]